

**GEMEINDE EBERSBURG Ortsteil Weyhers**  
**Bebauungsplan "Gewerbefläche Feuersteinsmühle"**

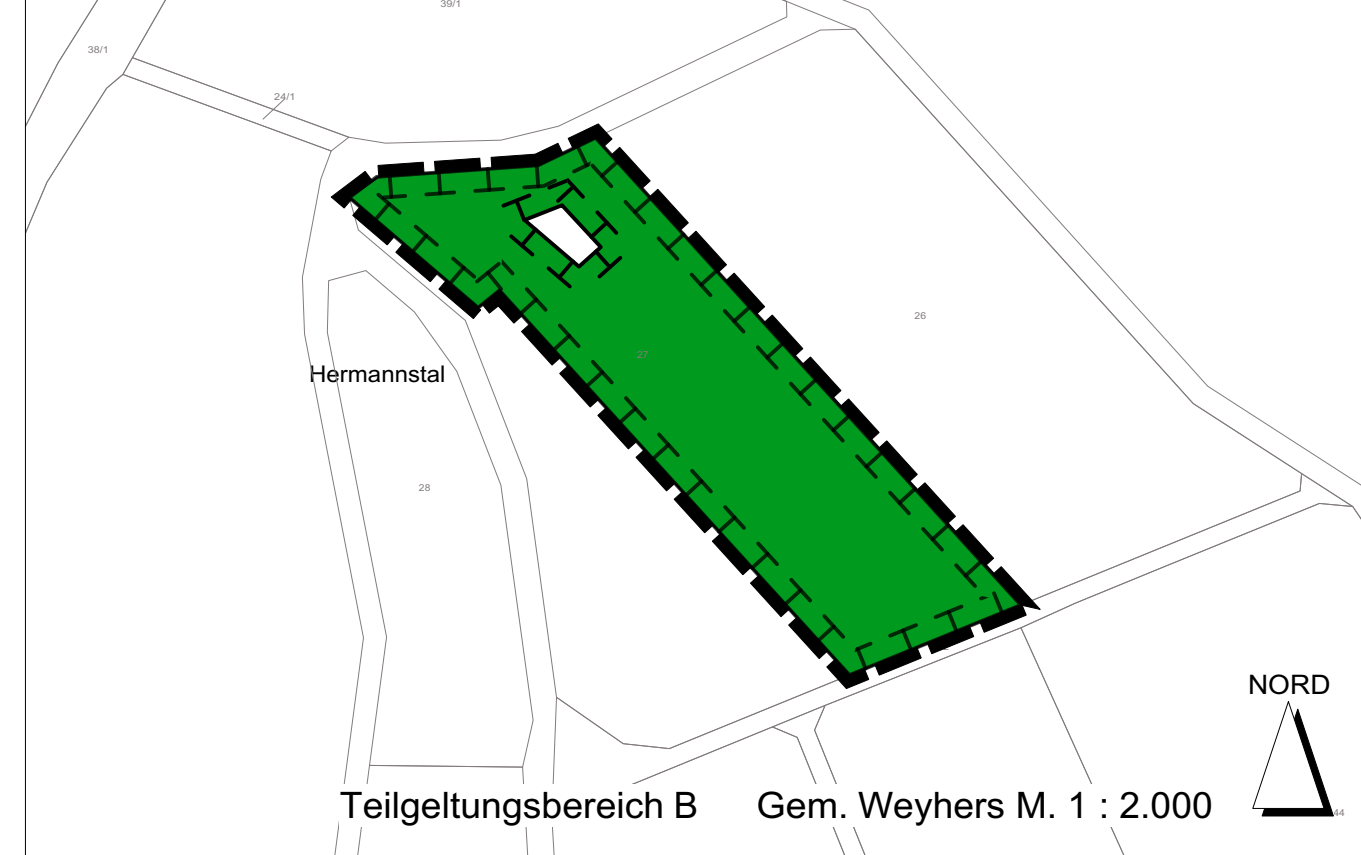
**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + HINWEISE**

Gebäude Bestand	Flurstücksgrenze 3/1 Flurstücksnummer	358,0 m Geländehöhe ü. Normalnull
-----------------	--	-----------------------------------

Wenn bei **Erdarbeiten** Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bezüglich der **Außenbeleuchtung** sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.



**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
  - 2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
    - 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
      - Ausnahme zulässig sind:**
        - Wohnungen i.S. von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen)
        - Handwerks- und Gewerbebetriebe, die auf einem der bebauten Betriebsflächen untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellen, weiterverarbeiten oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
        - Photovoltaikanlagen als Hauptgebäude
      - Nicht zulässig sind:**
        - Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur
    - Bei der Ansiedlung **wesentlich störender Betriebe** ist nachzuweisen, dass die Gesamtbelastung der Immissionen die Grenzwerte der TA Luft sowie der TA Lärm für die jeweiligen umgebenden Gebietsausweisungen nicht überschreiten.
  - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
    - Bezugsgröße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans
    - Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
3. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 1 + 4 BauNVO)
  - 3.1 Max. zulässige **Gesamthöhe** baulicher Anlagen über Normalnull
    - Spänetürme als Teile baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um 5,0 m überschreiten.
  - 3.2 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)
4. **Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Leitungsrechte** (§ 9, Abs. 1, Nr. 14+21 BauGB)
  - 4.1 Regenrückhaltesystem / -vorrichtung
  - 4.2 Leitungsrecht Brunnen
  - 4.3 Leitungsrecht Trinkwasser
  - 4.4 Leitungsrecht Abwasser
  - 4.5 Leitungsrecht Strom
5. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5, Abs.2, Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Gewässerparzelle Lütter
  - 5.2 Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG)
    - Innerhalb der Flächen ist jegliche Bebauung bzw. Nutzung gem. §§ 23/38 Hess. Wassergesetz unzulässig. Der Bestandsschutz bleibt hiervon unberührt.
6. **Pflanzbindungen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
  - 6.1 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
  - 6.2 Im gesamten Geltungsbereich sind Bepflanzungen ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
    - Heister**, mind. 2,00 - 2,50 m hoch, der Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Zitterpappel (Populus tremula), Eberesche (Sorbus aucuparia), **Sträucher**, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten: Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa)
7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)
  - Teilgeltungsbereich B:** Eine Teilfläche des Grundstücks in der Gemarkung Weyhers, Flur 5, Flurstück 27 (Ackerfläche) in einer Größe von ca. 8.100 m<sup>2</sup> ist als Blühfläche zu nutzen.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
  - Dächer:** Es sind Dachneigungen von 0 - 20° zulässig. Ausnahmen gelten für Wohnhäuser, die nur im baulichen und räumlichen Zusammenhang für Betriebsinhaber und/oder Aufsichtspersonen auf einem untergeordneten Teil des Betriebes zulässig sind. Hier sind die aus der benachbarten Wohnbebauung prägend abzuleitenden Dachneigungen zulässig.
  - Fassaden:** Bauliche Anlagen sind in natürlichen Materialfarbtönen zu halten. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen, müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche stehen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen mit ihrer Oberkante die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbar, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht. Werbeschriftzüge und Firmenlogos auf Werbesockeln - max. Höhe des Sockels 1,5 m - sind nur mit einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.

**EINZIEHUNG / ENTWIDMUNG**

- Der Wirtschaftsweg Gemarkung Weyhers, Flur 6, Flurst 26/3 teilweise und die Betriebszufahrt Gemarkung Weyhers, Flur 6, Flurstück 27/1 werden als öffentliche Verkehrsflächen nicht mehr benötigt und daher eingezogen. Ziel der Entwidmung ist innerhalb der Signatur die Umwandlung der Verkehrsflächen in Gewerbegebiet.
- Das öffentliche Gewässer (Entwässerungsgraben) Gemarkung Weyhers, Flur 6, Flurstück 30 wird entwidmet, in Gewerbefläche umgewandelt und als private Entwässerungseinrichtung weiterhin genutzt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss  
 Die Gemeindevertretung beschloss am 17.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbefläche Feuersteinsmühle" im OT Weyhers / Ebersberg.
2. Frühzeitige Beteiligung  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 09.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Öffentliche Auslegung  
 Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom xx.xx.2020 bis zum xx.x.x2020 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum xx.xx.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Satzungsbeschluss  
 Die Gemeindevertretung beschloss am ..... den Bebauungsplan "Gewerbefläche Feuersteinsmühle" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.  
 Ebersburg, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg  
 - Kram -  
 Bürgermeisterin
5. Rechtskraft  
 Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan "Gewerbefläche Feuersteinsmühle" in Kraft.  
 Ebersburg, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg  
 - Kram -  
 Bürgermeisterin

